

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto : R.G.E. n° 216/2022

**Giudice dell'esecuzione immobiliare
Dott. Bonato Federico**

**C.T.U.
Arch. Giancarlo Pesci**

**Relazione di consulenza tecnica di ufficio
per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da:**

contro

**Immobile ubicato in Via Mariano Buratti n. 24
Bassano Romano (VT)**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva n. 216/2022 promossa da *****., contro il signor *****.
- che allo scrivente, Arch. Giancarlo Pesci iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo al n. 616 sez. A, il G.E. Federico Bonato dato atto del mancato giuramento del C.T.U. precedente, ha conferito l'incarico di C.T.U. per provvedere alla stima del bene pignorato ubicato nel Comune di Bassano Romano (VT), Via Mariano Buratti n. 24, censito in N.C.E.U. di Viterbo al:

1) Appartamento di tipo economico

Foglio 7, particella 273, subalterno 16, vani 5, piano T-S1, categoria A/3, classe 2.

che previo giuramento di rito da effettuare entro 30 giorni a partire dalla data 22.06.2023 e avvenuto in data 19.07.2023. Il G.E. dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. ha affidato quale esperto nominato, il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato il cui compito è fornire supporto tecnico-giuridico. Tanto sopra premesso, il sottoscritto procedeva rispondendo ai quesiti di seguito riportati e alla stima del bene in pignoramento:

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

2. effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3. consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramenti e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgip73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastanti;

4. predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5. acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6. consulti, i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

7. descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.);

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9. verifichi, se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sull'esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni teoriche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

- 10. segnali**, se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni e comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11. precisi**, anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12. proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13. indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14. indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato;
- 15. verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16. verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17. indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due**

anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:

18. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19. dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c.. dall'art.846 cc e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;

20. accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del DL. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21. ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

22. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

23. indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

24. determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

25. indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione di agenzie immobiliari; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

26. Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

27. segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28. fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di 90 giorni dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione entro il termine

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese di Giustizia).

29. invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A.R. O mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

30. depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati**, sia in forma **cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta elettronica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

31. intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;

32. predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente a non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

33. allegghi alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

34. provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

35. allegghi alla relazione:

- a. la planimetria del bene,
- b. la visura catastale attuale,
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria,
- d. copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante, e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni),
- e. copia atto di provenienza,
- f. quadro sinottico triplice copia,
- g. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Giancarlo Pesci, nominato C.T.U. nella procedura in oggetto provvedeva con il Custode Avvocato Daniela Di Paolo, a concordare la data di inizio alle operazioni peritali, previste per il 08.09.2023 alle ore 11:00. Il Custode inoltrava il plico raccomandato al debitore esecutato, volto a comunicare il sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva.

OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE

In data 08.09.2023 sono iniziate le operazioni di primo accesso al luogo di causa, se ne dava atto nel verbale, redatto con il Custode Avv. Daniela Di Paolo. Si approfondivano ulteriori verifiche presso gli Uffici comunali per individuare correttamente il compendio pignorato poiché dalla planimetria catastale la rappresentazione appariva poco chiara anche nell'individuazione dell'ingresso principale. Per l'assenza della parte debitrice non si effettuavano le operazioni peritali, rimandando in data 06/10/2023 alle ore 15:30 un secondo tentativo di accesso al bene. Anche in questo caso nessuno era presente e il debitore si dimostrava non reperibile, a tal fine si provvedeva a richiedere al Giudice una proroga per il sottoscritto nella consegna dell'elaborato peritale e l'ausilio della forza pubblica. Nell'attesa di eseguire l'accesso forzoso il debitore si metteva in contatto

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpc73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@architworldpec.it

con il Custode fissando il giorno per accedere all'abitazione mostrandosi collaborativo nel permettere le operazioni peritali. L'accesso avveniva in data 10/11/2023 Alle ore 14:30 si procedeva documentando con rilievo e foto le condizioni generali del bene e le eventuali problematiche.

(c.f.r. Verbale primo accesso del 08.09.2023 – Verbale secondo accesso del 06.10.2023 – Verbale terzo accesso del 10.11.2023 - allegato n°.1.)

(c.f.r. Rilievo fotografico del 08.09.2023 e del 10.11.2023 allegato n°.2.)

Dagli accertamenti eseguiti in loco, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle indagini tecniche effettuate presso i competenti Uffici, dall'esame dei fascicoli, dei documenti catastali, si può riferire quanto di seguito:

RISPOSTA AL QUESITO N°1

VERIFICA SULLA COMPLETEZZA IN ATTI DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, COMMA 2° c.p.c.

Ai fini del rispetto delle disposizioni generali di cui all'art. 567, secondo comma c.p.c., il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della propria consulenza d'ufficio, ha verificato la completezza della richiesta documentazione nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

In data 19.07.2023 il C.T.U. presso l'Agenzia delle Entrate ha quindi effettuato un'ispezione ipotecaria grazie alla quale è stato possibile completare ed aggiornare il quadro dei certificati ipotecari con le relative visure di iscrizioni e trascrizioni, sulla particella oggetto di pignoramento dal 01/04/1987 al 18/07/2023.

(c.f.r. Ispezione ipotecaria n° VT 31898/3 del 2023 allegato n°3.)

RISPOSTA AL QUESITO N°2

VISURE AGGIORNATE PRESSO L'UFFICIO DEL CATASTO

Relativamente ai documenti catastali inerenti il bene in valutazione, il sottoscritto in data 10/07/2023, ha effettuato aggiornate visure storiche dello stesso, con acquisizione della relativa scheda catastale e in data 19/07/2023 della planimetria catastale, indispensabili entrambe alla corretta identificazione del bene e al confronto sulla sua destinazione e conformità urbanistico-edilizia.

Risulta accertata l'identificazione dell'abitazione pignorata rispetto al foglio, particella, subalterno, classe, consistenza e indirizzo.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgip73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Occorre evidenziare che due dati catastali come la categoria A/4 e la rendita di 296,96 €. riportati nell'atto del pignoramento non corrispondono con i dati catastali attuali.

Sono stati rettificati il 29/06/2006, pratica n. VT0075712 Variazione nel Classamento (n. 9981.1/2006), notifica effettuata con protocollo n. VT0089199 del 16/08/2006, passando alla categoria A/3 e rendita di 335,70 €.

Tuttavia i dati accertati possono considerarsi idonei alla corretta identificazione del bene.

(c.f.r. Visure e schede catastali allegate n.°4.)

RISPOSTA AL QUESITO N°3

DAI REGISTRI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO, UFFICIO PUBBLICITA' E DALL'UFFICIO PROVINCIALE DI VITERBO – TERRITORIO SERVIZI CATASTALI : INDIVIDUAZIONE CATASTALE

Il compendio pignorato, è ubicato nel Comune di Bassano Romano (VT), Via Mariano Buratti n. 24 e precisamente interessa: la piena ed esclusiva proprietà del signor *****nato a ***** il ***** , c.f.: ***** censito nel

N.C.E.U. al:

Foglio 7, part. 273, Subalterno 16, categoria A/3 (abitazione di tipo economico), classe 2, consistenza 5 vani, rendita 335,70 euro, piano T-S1, Superficie Totale 107 mq. Totale escluse aree scoperte 107 mq.

Provenienza del bene

- Ventennio

Nel ventennio preso in esame alla data del 10/07/2023 si rivela:

Dal 30/09/2009

Il sig. *****acquista la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile ubicato nel comune di Bassano Romano, Foglio 7, Part.273, Sub. 16, dalla signora *****nata a ***** il ***** , c.f. ***** , per Atto di Compravendita del 30/09/2009 redatto dal Notaio ***** con sede a *****, numero repertorio 1903/1350, trascritto il 08/10/2009 nn. 16499/11675.

*****acquisisce il diritto di proprietà per 1/1 del bene esecutato.

(c.f.r. Atto Not. *****del 30/09/2009, Rep. 1903/1350 alleg.n°.5)

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Dal 04/07/2006

A *****e *****la quota per ciascuno di piena proprietà, pari a 1/2 dell'immobile ubicato a Bassano Romano con dati catastali Foglio 7, Part.273, Sub. 16 (ex 14), Piano T-S1, Cat. A/4, classe 2, vani 5, R.C. €. 296,96 (rendita rivalutata al 5% €. 311,80) giusta Protocollo VT0078931 del 12 Luglio 2005, perviene da potere della signora ***** nata a ***** il ***** , c.f. ***** , per Atto di Compravendita del 04/07/2006 redatto dal Notaio ***** con sede a Roma, numero repertorio 114390, trascritto il 15/07/2006 nn. 13661/8946.

(c.f.r. Atto Not. ***** del 04/07/2006, Rep. 114390 alleg.n°.6)

Dal 01/10/2004

A *****la quota dell'intero di piena proprietà dell'immobile a Bassano Romano, Foglio 7, Part.273, Sub.14, Cat.C/2, classe 2, mq.54, R.C.E.114,34, perviene da potere di *****nata a *****il ***** , c.f. ***** , per Atto di Compravendita del 01/10/2004 redatto dal Notaio ***** con sede a *****, numero repertorio 4582/2822, trascritto il 12/10/2004 nn. 16973/12392. Successivamente il bene cambierà la destinazione d'uso da cantina Cat. C/2 ad abitazione Cat. A/4, Foglio 7, Part.273, Sub.16.

(c.f.r. Atto Not. ***** del 01/10/2004, Rep. 4582/2822 alleg.n°.7)

Dal 04/02/1970

Alla signora *****il bene in oggetto perviene in forza di Atto di Donazione e Divisione a rogito Notaio ***** di ***** in data 4 febbraio 1970, numero repertorio 6452, registrato a Montefiascone il 02/02/1970 al n. 240.

(c.f.r. Atto Not. ***** del 04/02/1970, Rep. 6452 alleg.n°.8)

In riferimento alla provenienza in capo alla sig.ra *****nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rivelano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile pignorato.

Individuazione Catastale dell'abitazione foglio 7, part.273, sub.16.

Dal 15.10.1993 al 01.01.1994

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgip73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Il bene, risultava essere di proprietà dal 15/10/1993 al 01/10/2004 della signora ***** nata a ***** (**), il ***** , c.f. : *****. Veniva effettuata la Costituzione del bene il 15/10/1993 in atti dal 30/03/1999 CLS (n. 19349.1/1993). Censito al N.C.E.U. Comune Bassano Romano (VT), al Foglio 7, Part. 273, sub. 14, Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 54 mq, Rendita €. 232.200, Partita: 1002115.

Dal 01.01.1994 al 12.07.2005

L'immobile subiva una variazione del quadro tariffario, censito al N.C.E.U. al Foglio 7, Part. 273, sub. 14, Categoria C/2 (magazzini e locali di deposito), Classe 2, Consistenza 54 mq, Rendita €. 114,34, Rendita €. 221.400, Partita 1002115. Con Atto di Compravendita del 01/10/2004 del Notaio ***** con sede a Viterbo, Repertorio n. 4582, nota presentata con Modello Unico n. 12392.1/2004 Reparto PI di Viterbo in atti dal 13/10/2004, la signora ***** nata a ***** il ***** C.F. ***** diventa proprietaria per 1/1 dell'immobile.

Dal 12.07.2005 al 29.06.2006

La signora ***** presentava una Denuncia di Variazione in data 12/07/2005, Pratica n. VT0078931 con la causale: Variazione della destinazione, Cantina - Abitazione (n. 30102.1/2005).

Il bene veniva censito al N.C.E.U. Comune Bassano Romano (VT), al Foglio 7, Part. 273, sub. 16, Categoria A/4 (abitazioni di tipo popolare), Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita €. 296,96. Con Atto di Compravendita del 04/07/2006 redatto dal Notaio ***** sede Roma (RM), Repertorio n. 114390 - Compravendita Nota presentata con Modello Unico n. 8946.1/2006 Reparto PI di Viterbo in atti dal 17/07/2006.

Il sig. ***** , C.F. ***** , nato a Roma il 13/01/1978 acquistava l'immobile diventando proprietario per 1/2 dal 04/07/2006 al 30/09/2009.

Allo stesso modo anche la signora ***** , C.F. ***** , nata a ***** il ***** diventava proprietaria per 1/2 dal 04/07/2006 al 30/09/2009.

Dal 29.06.2006 al 09.11.2015

Si effettuava la Variazione nel Classamento, Pratica n. VT0075712 (n. 9981.1/2006) notificata effettuata con protocollo n. VT0089199 del 16/08/2006. Tra le annotazioni: classamento e rendita rettificati (d.m. 701/94). Il bene risultava censito al N.C.E.U. Comune Bassano Romano (VT), al Foglio 7, Part. 273, sub. 16,

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita €. 335,70. Dal 30.09.2009 il sig. ***** diventava unico proprietario dell'abitazione con diritto di proprietà per 1/1 con Atto di Compravendita del 30/09/2009 redatto dal Notaio ***** con sede a Roma, Repertorio n. 1903. Nota presentata con Modello Unico n. 11675.1/2009 Reparto PI di Viterbo in atti dal 09/10/2009.

Dal 09.11.2015 al 10.07.2023

Venivano pubblicati i dati di superficie del bene in oggetto, censito al N.C.E.U. al Foglio 7, Part. 273, sub. 16, Sup. Totale 107 mq., Sup. Totale escluse aree scoperte 107 mq. Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015. I dati relativi alla planimetria riguardavano la data di presentazione 12/07/2005 e il prot. n. VT0078931.

Dal 10.07.2023

Il bene esecutato risulta intestato al sig. ***** nato a ***** il ***** , C.F. ***** , con diritto di proprietà per 1/1. Censito al N.C.E.U. Comune Bassano Romano (VT), al Foglio 7, Part. 273, sub. 16, Categoria A/3 (abitazioni di tipo economico), Classe 2, Consistenza 5 vani, Rendita €. 335,70, via Mariano Buratti n.24, Piano T- S1, Sup. Totale 107 mq, Sup. Totale escluse aree scoperte 107 mq.

RISPOSTA AL QUESITO N°4

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

(ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento)

Di seguito elenco le iscrizioni e le trascrizioni, risultanti presso la Conservatoria di Viterbo, contro il signor ***** , del bene pignorato per la quota di esclusiva proprietà di 1/1.

Immobile sito nel comune di Bassano Romano, Via Mariano Buratti n. 24.

Elenco sintetico delle formalità

Dati della richiesta per immobile del debitore

Comune: Bassano Romano (VT)

Tipo Catasto: Fabbricati

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Foglio : 7 – Particella 273 – Subalterno 16
Periodo informatizzato dal 01/04/1987 al 18/07/2023
Si evidenziano i seguenti gravami:

- **Trascrizione del 15/07/2006** – Registro Particolare 8946 Registro Generale 13661 Pubblico ufficiale *****Repertorio 114390 del 04/07/2006
Atto tra vivi - Compravendita.
- **Iscrizione del 15/07/2006** – Registro Particolare 2288 Registro Generale 13662 Pubblico ufficiale ***** , Repertorio 114391 del 04/07/2006, **Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.**
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n.490 del 13/03/2009 (Surrogazione ai sensi dell'art.8 comma 2 del D.L. 7/2007)
- **Trascrizione del 08/10/2009** - Registro Particolare 11675 Registro Generale 16499 Pubblico ufficiale ***** , Repertorio 1903/1350 del 30/09/2009.
Atto tra vivi - Compravendita.
- **Iscrizione del 14/12/2016** – Registro Particolare 2548 Registro Generale 17096 Pubblico ufficiale *****Repertorio 1328/12516 del 13/12/2016. **Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da Ruolo e Avviso di Addebito Esecutivo.**
- **Trascrizione del 02/01/2023** – Registro Particolare 7 Registro Generale 8 Pubblico ufficiale **Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo** Repertorio 1940 del 14/12/2022. **Atto Esecutivo o Cautelare – Verbale di Pignoramento Immobili.**

RISPOSTA AL QUESITO N°5

MAPPE CENSUARIE E CERTIFICATI URBANISTICI

Negli allegati si forniscono le mappe censuarie e tutte le visure acquisite dal sottoscritto presso l'Ufficio Provinciale di Viterbo-Territorio Servizi Catastali e in successivi accertamenti presso l'Ufficio Servizio di Pubblicità Immobiliare:

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

- Visura storica per immobile n°. T114191/2023 (richiesta in data 10.07.2023).
- Planimetria catastale pratica n°. VT0038686/2023 (richiesta in data 19.07.2023).
- Estratto di mappa pratica n°. VT0038694/2023 (richiesta in data 19.07.2023).
- Ispezioni ipotecaria n°. VT 31898/3 del 2023 (richiesta in data 19.07.2023).

RISPOSTA AL QUESITO N°6
DAI REGISTRI DELLO STATO CIVILE:

Il pignoramento immobiliare è stato eseguito contro il signor ***** nato a ***** il *****, c.f.: *****.

Dall' Estratto Per Riassunto dell'Atto di Matrimonio n.2 p.11 s.A. anno 2019 rilasciato dal Comune di Gallese (VT) il 23.08.2023, I signori ***** e ***** nata a ***** il ***** residente in ***** (*****), il giorno 28.04.2019 alle ore 12:00 hanno contratto matrimonio in Gallese. Con dichiarazione resa nell'Atto di Matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

(c.f.r. Certif. Estratto Atto di Matrimonio del 23.08.2023- Gallese alleg. n°.9.)

Dal Certificato di Residenza Storico rilasciato dal Comune di Bassano Romano (VT) il 07.08.2023, il debitore risultava essere iscritto

Residente all'indirizzo: Via Mariano Buratti n.24.

Cancellato da APR il per espatrio pratica n° 3.02.2016 per espatrio/res. estero pratica n°

Residente in 6C (nito) dal 30/10/2021.

..... N9 2JJ - F (nito) dal 07/10/2022 a oggi.

(c.f.r. Certif. di Residenza Storico del 07.08.2023 alleg. n°.10.)

Dal Certificato di Stato di famiglia AIRE rilasciato dal Comune di Bassano Romano il 07.08.2023

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

*****nato il *****in ***** (*****)

All'indirizzo:

Stato Estero Regno Unito

Circoscrizione consolare Londra

Città Richmond (Surrey)

I

ad

Comune italiano AIRE Bassano Romano.

(c.f.r. Certif. Stato di famiglia del 07.08.2023 alleg. n°.11)

RISPOSTA AL QUESITO N°7

La procedura di esecuzione interessa un appartamento di tipo economico per la quota di proprietà di 1/1 del signor ******, censito al N.C.E.U. al foglio 7, part. 273, sub.16, categoria A/3, vani 5, classe 2, rendita €. 335,70, superficie totale 107 mq, superficie totale escluse aree scoperte 107 mq. Indirizzo via Mariano Buratti n.24 piano T-S1.

Il sopralluogo ha consentito di rilevare *de visu* ed aggiornare i dati e le notizie relative alla constatazione della consistenza, destinazione d'uso e stato di manutenzione del bene, accertandone eventuali interventi non autorizzati e/o non coincidenti con quanto ufficialmente documentato, al fine di valutare sinteticamente tutti quei fattori che contribuiranno a definire il valore dell'immobile che, nel confronto con i documenti grafici o scritti, in atti o reperiti, hanno permesso di effettuare la stima.

UBICAZIONE DEI BENI-SERVIZI E INFRASTRUTTURE – APPETIBILITA'

Il bene è ubicato nel centro storico del Comune di Bassano Romano (VT) che dal punto di vista urbanistico, conserva ancora il suo antico aspetto di borgo medievale edificato su uno sperone tufaceo.

DESCRIZIONE DEL BENE

L'abitazione fa parte di un fabbricato in continuità con il tessuto urbano. La modalità di aggregazione seriale determina la forma degli isolati tendenti ad affacciarsi sulla via principale, le case sono costruite in pietra, le cantine scavate nella roccia. Il fabbricato costituito da tre piani fuori terra e uno entrotterra, si articola con accesso unico esterno da via Mariano Buratti, posta immediatamente dopo il Ponte delle Vasche, costruito per collegare la campagna limitrofa al paese.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

L'unità immobiliare pignorata comprende il piano seminterrato e il piano terra. Al piano interrato varcato l'ingresso principale con portone in metallo realizzato con ante piene nelle parti inferiori e con grate e vetro nelle parti superiori, ci si trova dinnanzi ad un piccolo pianerottolo pavimentato con piastrelle in cotto collegato ad una rampa di scale in legno con sviluppo ad U con doppio "ventaglio a 2" che conduce ad un disimpegno largo circa 90 cm abbastanza lungo da ricavare le entrate a due camere da letto. Il pavimento è in parquet, le pareti tinteggiate di bianco con battiscopa e paraspigoli in legno. La camera matrimoniale ha una pianta quasi regolare di mq.11,88 è illuminata da una finestra di larghezza 1,35 cm. e altezza di 1,20 cm., avente infisso in legno dotata di scuro, cerniere e maniglia con finitura dorata, mentre nella parte inferiore vi è ricavata una nicchia. Per garantire un'entrata più agevole, la parete è stata arretrata di circa 27,4 cm. al fine di contenere l'anta della porta. Il soffitto ha un'altezza di 2,24 cm., ed è caratterizzato da una trave in legno che lo attraversa longitudinalmente. Gli ambienti sono bassi con altezze fuori norma così come le superfici, poiché l'immobile è di antica costruzione e anche se ristrutturato ha mantenuto la tipologia di quel tempo. L'illuminazione artificiale interna è garantita dalle lampade da parete. Comunicante con essa troviamo l'altra camera da letto di mq. 7,57, di piccole dimensioni in cui è presente un mobile incassato salva spazio ed è illuminata da una finestra di larghezza 85 cm. e altezza 1,20 cm. Le pareti necessitano di essere rifinite nella tinteggiatura e integrate le parti mancanti del battiscopa in legno nonchè posizionata la lampada a parete mancante. Tramite un'altra scala in legno si scende al piano terra che si compone nel soggiorno, angolo cottura e bagno. Il soggiorno presenta una superficie utile di circa 19,21 mq. e pianta quadrata quasi regolare, pavimento in cotto, soffitto con travi in legno a vista, altezza interna di 2,40 m., la parete dove è posta la finestra risulta presentare una piccola parte lasciata con la pietra a vista. La finestra di larghezza 1,26 cm. e altezza 2,97 cm. è protetta all'esterno da grata. Sul lato dove si trova la scala tramite una porta si accede ad un lungo cunicolo che conduce ad una cantina di mq. 20. L'angolo cottura a vista sul soggiorno non ha aperture, il piano del fornello e il piano del lavabo e le pareti sono rivestite con piastrelle di ceramica smaltata che sono disposte fino all'altezza dei mobili pensili. E' ricavato anche un piccolo spazio necessario per inserire il frigorifero della profondità di 73 cm. e larghezza di 63 cm. A confine con l'angolo cottura si trova il bagno con una superficie utile di 4,67 mq., munito di piccola finestra di larghezza 50 cm. e altezza 70 cm. con pavimento rivestito con piastrelle di ceramica di colore verde e pareti di colore bianco. Provvisto di sanitari classici con scarico a terra, lavabo e box doccia semicircolare con finiture di vetro e ante scorrevoli. L'immobile ha un impianto di riscaldamento autonomo alimentato a gas metano e distribuito con termosifoni.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archigp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Le condizioni manutentive interne sono sufficienti, non sono presenti infiltrazioni d'acqua o umidità, necessita di una rinfrescata alle pareti e di pulizia, ma anche la riattivazione dell'impianto elettrico, acqua, riscaldamento.

(c.f.r. Rilievo architettonico del 10.11.2023 alleg. n°12.)

CONFINI DEL BENE

L'immobile esecutato sviluppantesi ai piani terra e seminterrato, confina con Via Mariano Buratti, proprietà eredi Valentini e area comune, salvo altri.

RISPOSTA AL QUESITO N°8

VERIFICA CONFORMITA' TRA STATO ATTUALE DEI BENI E DATI DEL PIGNORAMENTO

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento è conforme ai dati riportati nella visura catastale eccetto la categoria catastale (A4) e la rendita (€. 296,96) ma consente l'univoca identificazione del bene stesso. L'indirizzo riportato nel pignoramento risulta essere: Comune di Bassano Romano (VT), Via Mariano Buratti n. 24, appartamento di tipo economico distinto al Catasto Fabbricati, foglio 7, part. 273, sub. 16, vani 5, categ. A/3, classe 2, piano T-S1 e corrisponde con quanto si è potuto verificare con il sopralluogo.

RISPOSTA AL QUESITO N°9

VERIFICA CORRISPONDENZA TRA DESCRIZIONE DEL CESPITE (titoli di provenienza e planimetrie catastali) E STATO ATTUALE DEI LUOGHI – DIFFORMITA'.

VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE

La descrizione del cespite riportata nell' Atto di Compravendita del 30.09.2009 redatto dal Notaio ***** di ***** , Repertorio n. 1903/1350, trascritto il 08/10/2009 nn. 16499/11675, corrisponde ai dati e quanto è rappresentato in planimetria catastale e progetto autorizzato. Diversamente la planimetria catastale e il progetto non corrispondono allo stato attuale dei luoghi verificato con il sopralluogo.

Il bene nella ristrutturazione ha subito piccole variazioni, **necessario l'aggiornamento catastale la cui spesa stimata è pari a €. 450,00 compreso l'onorario tecnico.** Rispetto alla planimetria catastale depositata al N.C.E.U. le variazioni riscontrate con il sopralluogo riguardano:

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

La camera da letto contigua alla camera matrimoniale che presenta la parete divisoria confinante con quest'ultima, rientrante di circa 27 cm. alla distanza di m.1,69 dal muro perimetrale sul lato nord. La parete con la porta di entrata non si allinea con quella della camera matrimoniale così da ottenere una piccola scaffalatura a colonna in corrispondenza della scala che collega il piano interrato al piano terra. Questo cambiamento è voluto per rendere agevole l'accesso alla scala.

Da rilievo effettuato la superficie dell'ambiente presenta una larghezza di m. 2,657 e lunghezza di m. 2,983, nella parte più stretta di larghezza di m. 2,387 per un totale di 7,57 mq. mentre da catastale e progetto è di 8,10 mq. Arretrando la parete sopra descritta, anche la porta della camera matrimoniale è collocata in un punto diverso rispetto al catastale e non allineata con quella della camera.

(c.f.r. Atto Not. ***del 30/09/2009, Rep. 1903/1350 alleg.n°.5)**

RISPOSTA AL QUESITO N°10 **PORZIONI COMUNI O ALIENE**

Il bene in valutazione non presenta porzioni aliene o comuni non pignorate. Gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) non risultano fusi sul piano fisico con quello pignorato.

RISPOSTA AL QUESITO N°11 **CONSISTENZA ORIGINARIA**

Il compendio staggito, così come indicato nell' Atto di Compravendita del Notaio *****di Viterbo del 01.10.2004, Repertorio n.4582, Registrato a Viterbo il 12.10.2004 al n. 6761 Serie 1T, **risulta derivare da un'originaria consistenza di uguale dimensione censito al Catasto dei Fabbricati del Comune Barbarano Romano al foglio 7, particella 273, sub.14, Via Mariano Buratti, piano T-S1, Cat.C/2, classe 2, mq.54, R.C.E. 114,34.** Il bene si presentava sviluppato ai piani terra e seminterrato, utilizzato come locale ad uso magazzino-cantina. Successivamente tutto il compendio cambierà la destinazione d'uso da cantina ad abitazione. **Dagli atti di provenienza non sono presenti porzioni diverse da quelle pervenute al debitore e vincolate con il pignoramento.**

RISPOSTA AL QUESITO N°12 **VARIAZIONI CATASTALI O EVENTUALE ACCATASTAMENTO DELLE U.I. NON REGOLARMENTE ACCATASTATE**

Non ci sono per il bene pignorato parti non regolarmente accatastate.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@architworldpec.it

Per le difformità di cui al quesito precedente n.9, non è possibile effettuare i relativi aggiornamenti catastali in quanto sono necessari titoli abilitativi da parte degli uffici competenti del Comune di Bassano Romano.

RISPOSTA AL QUESITO N°13 **DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il bene pignorato interessa un appartamento censito come abitazione di tipo economico, in evasione al mandato si verificava la destinazione urbanistica della zona presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Bassano Romano, accertando la conformità di utilizzo, sulla base di quanto di seguito riportato:
visto il P.R.G., approvato con D.G.R. Lazio n. 438 del 30 settembre 2011. Vista la L.R. n.38/1999 e L.R. n. 8/2003. Vista la sentenza della Corte Costituzionale n. 113 del 31 maggio 2018. Vista l'ordinanza della Corte di Cassazione Sezione Unite n. 5644 del 26/02/2019. Visto il D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001. Visto l'art. 107, co. 3, lett. f) del D.lgs.vo n. 267 del 18 agosto 2000. Fatta salva la situazione di fatto,

L'intera proprietà ricade nella Sottozona A2 – Centro Storico e Sottozona F2 – Verde Pubblico Attrezzato.

(ART.28) DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

La Zona A2 comprende tutte le aree limitrofe alla Zona A1, che pur non rivestendo carattere storico, sono di pregevole interesse ambientale.

In detta sottozona sono previste le destinazioni d'uso concesse per la sottozona A1.

Nell'ambito della Zona A2 debbono essere assunte le seguenti norme attuative:

- a) Gli edifici, residenziali o no di interesse storico ed architettonico, i prospetti ed i muri di cinta, di rilevante interesse ambientale, sono soggetti alla stessa normativa della Zona A1;
- b) Le zone a verde privato sono soggette alla conservazione delle alberature e degli edifici esistenti; per questi ultimi sono possibili soltanto i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo.
- c) Le zone di recente edificazione, già individuate nel precedente P. di F. come completamento, individuate dal P.R.G su fondo chiaro retinato, sono soggette alla conservazione degli attuali volumi. E' ammessa la redazione di un piano particolareggiato, di iniziativa pubblica, finalizzato alla riqualificazione urbanistico-funzionale e di immagine dell'esistente. In presenza di detto strumento attuativo si potrà procedere alla realizzazione di nuovi volumi, nel limite massimo, del 5% della cubatura totale esistente, che potranno avere la destinazione d'uso previste alle categorie a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-q di cui all'art. 23 precedente.
- d) Gli edifici dovranno essere realizzati con copertura a tetto tipo a capanna e manto costituito da tegole e coppi tipo alla romana; Le pareti esterne dovranno essere realizzate in tufo lavorate a faccia vista o con intonaci civili e coloriture

tradizionali (grassello o silicati) delle gamme terre, ocra, grigi etc.. E' vietato la realizzazione di tettoie o porticati di qualsiasi tipo. I materiali da costruzione di alluminio anodizzato, acciaio inossidabile, in ferro ed in plastica sono totalmente esclusi. Sono altresì da eliminare le attuali strutture (semifatiscenti) realizzate con carattere precario.

In sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo, verrà verificato sul campo la esatta posizione delle strade senza che ciò comporti varianti al P.R.G.

(ART.54) DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

La Zona F2 comprende aree attrezzate per la sosta ed il riposo ed aree per il gioco e per la pratica sportiva.

In tali sottozone, lo studio di sistemazione dell'area comprensivo di impianti scoperti e coperti per l'esercizio dello sport è di prioritaria iniziativa comunale. In esso dovranno essere rispettate tutte le normative vigenti per quanto concerne dimensionamenti dei singoli impianti, servizi annessi, aree di parcheggio.

Alcuni complessi di tali zone, compresi i relativi impianti e manufatti, possono essere realizzati e gestiti da enti o soggetti privati, attraverso concessioni pluriennali che regolino le caratteristiche e le condizioni d'uso tra le quali deve essere, comunque, compresa la proprietà pubblica e le modalità di accessibilità pubblica.

Interventi

- Nuove realizzazioni;
- Demolizioni;
- Opere di urbanizzazione primaria;
- Opere di urbanizzazione secondaria;
- Modifiche alle destinazioni d'uso dei fabbricati nell'ambito di quella di zona.

Destinazioni d'uso:

- Verde attrezzato;
- Impianti sportivi e servizi;
- Parcheggi.

Parametri urbanistici:

- Impianti scoperti
- Indice fondiario $I_f = 0,20 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima $H_{\text{max}} = 3,50 \text{ ml.}$
- Impianti coperti
- Indice fondiario $I_f = 0,50 \text{ mc/mq}$
- Altezza massima $H_{\text{max}} = 7,50 \text{ ml.}$

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Prescrizioni particolari:

- Area per parcheggi: non meno di 1,00 mq ogni 5,00 mc di volume dell'impianto;
- Si prescrive la piantumazione di un albero di alto o medio fusto ogni 500 mq di Superficie fondiaria;
- Sono esclusi dal conteggio dell'altezza tutti i volumi tecnici;
- L'altezza massima è derogabile in caso di costruzione di impianti sportivi pubblici con particolari esigenze dimensionali.
- Nel caso di realizzazioni di attrezzature ed impianti da parte di privati i proprietari dovranno cedere le aree relative alle urbanizzazioni primarie. Per ottenere il permesso di costruire le aree cui oggetto dovranno essere dotate di urbanizzazione primaria.

(c.f.r. Certific. di Destinazione Urbanistica del 23.11.2023 - allegato n°13.)

RISPOSTA AL QUESITO N°14
VERIFICA CONFORMITA' URBANISTICA

Il sottoscritto si è premurato di accertare l'esistenza di pratiche autorizzative presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Bassano Romano, presentandosi e conferendo personalmente con il Responsabile. L'immobile è stato edificato precedentemente all'entrata in vigore della Legge n. 1150/42, essendo nel centro storico non è emerso agli atti la presenza di alcuna pratica in merito alla sua costruzione. La verifica di conformità urbanistica deve spingersi fino all'epoca in cui non c'era obbligo di licenza o titolo edilizio. **Alla luce di quanto detto il sottoscritto non avendo a disposizione elementi sufficienti che con certezza permettono di verificare se nel tempo sono state eseguite delle difformità rispetto al progetto autorizzato, ha dovuto desumere lo stato legittimo del bene parte integrante di un immobile realizzato in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, dalle informazioni catastali di primo impianto, ovvero da altri documenti probanti, quali atti o dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio o eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali.** Presso il Catasto di Viterbo è emersa la planimetria catastale dell'appartamento pignorato presentata il 15 Ottobre 1993 che ha permesso di confrontarla con la planimetria attuale e quest'ultima confrontarla con il progetto autorizzato per la verifica della conformità.

(c.f.r. Planimetria catastale presentata il 15/10/1993 - allegato n°14.)

Insieme con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune si è accertato che:

L'immobile in origine risultava essere utilizzato come cantina ma poi subiva una ristrutturazione totale nel 2003. Non subiva variazioni topografiche presentando uno spazio interno al piano terra con due aperture e scala di collegamento con lo spazio dotato di una apertura al piano sottostante. Il 30/03/2003 veniva effettuato un cambio di destinazione d'uso passando da

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

locale cantina ad abitazione in assenza dei permessi richiesti. In data 18/11/2004 si presentava domanda di condono al Comune di Bassano Romano. Allo stato attuale il procedimento non è ancora concluso, in quanto non è stata presentata la documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico per il completamento dell'istruttoria tecnica-amministrativa.

Sarà cura dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Bassano Romano trasmettere la copia della lettera di richiesta documentazione, ai fini della conclusione dell'iter tecnico-amministrativo alla sig.ra *****la precedente proprietaria dell'immobile che lo ha venduto il 04/07/2006 all'attuale debitore. L'Ente locale ha l'obbligo di provvedere e assumere un provvedimento conclusivo del procedimento e, nel caso in cui il privato non risponda alle sue istanze di integrazione documentali, il Comune non può che rigettare l'istanza in quanto priva degli elementi necessari per procedere all'accoglimento. La mancata presentazione dei documenti previsti per legge entro un termine dalla espressa richiesta di integrazione notificata dal Comune comporta l'improcedibilità della domanda e il conseguente diniego della concessione o autorizzazione in sanatoria per carenza di documentazione.

Alla luce di quanto detto il sottoscritto non avendo la possibilità di sapere se la sig.ra *****voglia nell'immediato concludere il procedimento in corso presentando la documentazione mancante, in quanto potrebbe non rispondere alle istanze di integrazione, devo considerare il bene non conforme dal punto di vista urbanistico-edilizio e per questo motivo per l'abuso commesso ai fini del rilascio della concessione od autorizzazione in sanatoria, con il Responsabile tecnico sono stati determinati i costi per gli oneri concessori ed oblazione più vicini alla somma da versare. Se l'integrazione non venisse presentata, il nuovo proprietario aggiudicatario del bene posto all'asta, dovrà completare lui stesso la procedura pagando il contributo dovuto per ottenere la concessione in sanatoria. La stima ipotetica per gli oneri concessori ammontano a €. 2.000,00, mentre l'oblazione a €. 4.000,00 (compreso il 10% da versare alla Regione Lazio). Si dovrà fornire ai fini del rilascio del condono anche l'autorizzazione in sanatoria da parte del Genio Civile ai sensi dell'art. 61 del D.P.R. 380/2001. In tutti i territori comunali o loro parti, nei quali siano intervenuti od intervengono lo Stato o la Regione per opere di consolidamento di abitato, nessuna opera e nessun lavoro, salvo quelli di manutenzione ordinaria e di rifinitura, possono essere eseguiti senza la preventiva autorizzazione del competente ufficio tecnico della Regione. Le opere di consolidamento, nei casi di urgenza riconosciuta con atto del competente ufficio tecnico regionale e comunale (ex art.61-comma 2 del DPR 380/2001) possono eccezionalmente essere intraprese anche prima della predetta autorizzazione, la quale comunque dovrà essere richiesta nel termine di cinque giorni dall'inizio dei lavori. L'istanza corredata della completa documentazione deve essere presentata presso gli uffici del Servizio Genio Civile competente per territorio, che provvederà all'istruttoria della pratica, con eventuale visita sopralluogo, ed alla emissione del provvedimento autorizzativo. L'autorizzazione che nel nostro caso è mancante, deve essere preventiva rispetto all'inizio dei lavori. Il provvedimento viene rilasciato entro 30 giorni e non può essere sostituito da una dichiarazione dell'interessato né può concludersi con il silenzio assenso. Il comune di Bassano Romano è stato dichiarato sismico in data 24/10/2005 è da valutare se le opere oggetto di sanatoria sono state realizzate prima che il comune è stato classificato sismico

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldspec.it

o successivamente a tale data perché solo in questo caso, va effettuata una valutazione della sicurezza ai sensi del 8.3 delle NTC 2018 (Nuove norme tecniche delle costruzioni). Come già detto il bene è stato sottoposto ad una ristrutturazione totale nel 2003 quindi le opere oggetto di sanatoria possono rientrare tra quelle definite dalle NTC 2018 come “interventi locali” e in questo caso i costi per l'istruttoria e presentazione del progetto è pari ad €. 120,90 (costo fisso). La valutazione della sicurezza di una struttura esistente è un procedimento quantitativo, volto a determinare l'entità delle azioni che la struttura è in grado di sostenere con il livello di sicurezza minimo richiesto dalla presente normativa. La valutazione della sicurezza, argomentata con apposita relazione, deve permettere di stabilire se:

- l'uso della costruzione possa continuare senza interventi;
- l'uso debba essere modificato (declassamento, cambio di destinazione e/o imposizione di limitazioni e/o cautele nell'uso);
- sia necessario aumentare la sicurezza strutturale, mediante interventi”.

il progettista ogni qualvolta si eseguano interventi strutturali di miglioramento o adeguamento dovrà esplicitare in un'apposita relazione, esprimendoli in termini di rapporto fra capacità e domanda, i livelli di sicurezza precedenti all'intervento e quelli raggiunti con esso, il costo stimato è pari a €. 1.250,00.

Dovrà essere presentato anche il progetto strutturale, la relazione sui materiali pari ad un costo di circa €. 1.500,00 ed effettuato il collaudo statico stimato circa €. 600,00.

Rilasciato il Condono si richiederà il Certificato di Agibilità, la pratica da presentare al Comune sarà redatta da un tecnico, costo stimato pari a €. 1.200,00 comprensivo del suo onorario, i diritti di segreteria e marche da bollo.

Totale spese: $(2.000+4.000+120,90+1.250+1.500+600+1.200)= €. 10.670,9$

arrotondato a €. 10.670

RISPOSTA AL QUESITO N°15 ISTANZE DI CONDONO

E' presente la domanda di condono edilizio presentata dalla sig.ra *****per il cambio di destinazione d'uso da locale cantina ad abitazione (pratica n.30 presentata il 18/11/2004, prot. 12077), per la quale è stata pagata la relativa oblazione mediante versamento di c/c per un totale di originari Euro 3.308,00 (tremilatrecentotto virgola zero) e successivamente è stata pagata l'eccedenza del 10% dell'oblazione mediante c/c di Euro 280,80 (duecentottanta virgola ottanta), nonché gli oneri concessori mediante versamento di c/c per un totale di originari Euro 342,40 (trecentoquarantadue virgola quaranta) nel seguente modo

a titolo di oblazione:

*Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldspec.it*

- Euro 1.700,00 (millesettecento virgola zero) in data 18 novembre 2004 bollettino n.96 versato presso l'Ufficio Postale 55/ 037 su c/c n.255000;
- Euro 554,00 (cinquecentocinquantaquattro virgola zero) in data 19 maggio 2005 bollettino n.452 versato presso l'ufficio Postale 95/ 133 su c/c n.255000;
- Euro 554,00 (cinquecentocinquantaquattro virgola zero) in data 26 settembre 2005 bollettino n.600 versato presso l'Ufficio Postale 55/ 037 su c/c n.255000;
- Euro 500,00 (cinquecento virgola zero) in data 18 novembre 2004 bollettino n.97 versato presso l'Ufficio Postale 55/ 037 su c/c n.12579017;

a titolo di oneri concessori:

- Euro 171,20 (centosettantuno virgola venti) in data 6 maggio 2005 bollettino n.0722 versato presso l'Ufficio Postale 95/ 133 su c/c n.12579017;
- Euro 171,20 (centosettantuno virgola venti) in data 26 settembre 2005 bollettino n.0601 versato presso l'Ufficio Postale 55/ 037 su c/c n.12579017;
- Euro 280,80 (duecentottanta virgola ottanta) in data 18 novembre 2004 bollettino n.95 versato presso l'Ufficio Postale 55/ 037 su c/c n.785014 a titolo di eccedenza del 10% dell'oblazione;

-detta domanda è stata redatta e compilata in modo formalmente e sostanzialmente esatto;

-è stato correttamente calcolato l'importo della relativa oblazione e degli oneri concessori.

L'istanza di sanatoria è stata presentata ai sensi della Legge n. 326/2003.

Attualmente il procedimento non è ancora concluso, in quanto mancante la documentazione richiesta dall'Ufficio Tecnico Edilizia del Comune di Bassano Romano per il completamento dell'istruttoria tecnica – amministrativa.

Non è possibile stabilire con certezza il contributo dovuto per l'oblazione e oneri concessori.

Tuttavia il sottoscritto insieme al Responsabile Tecnico Area 4° Urbanistica-Edilizia Privata-Arredo Urbano ai fini della stima per il calcolo del valore di mercato da porre a base d'asta, ha determinato il contributo più vicino e probabile come indicato nel quesito n.16.

Essendo il calcolo di un contributo ipotetico, l'aggiudicatario una volta acquistato l'immobile all'asta dovrà eventualmente presentare la documentazione mancante per poter ottenere il conseguimento del titolo in sanatoria con una somma precisa da corrispondere se la procedura non è conclusa.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldspec.it

RISPOSTA AL QUESITO N°16
ESISTENZA DI GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO, USI CIVICI, AFFRANCAZIONE

Il bene in oggetto alla procedura non è gravato né da censo né livello e non ricade nell'elenco dei terreni di Demanio Civico, quindi **non sono presenti usi civili**. La conferma è indicata sul Certificato di Destinazione Urbanistica che per effetto dell'Analisi del Territorio dei terreni gravati da diritto di uso civico per approvata delibera C.C. n.3 del 20.01.2004: i terreni contraddistinti in Catasto al foglio 7, particella 273 risultano **Aree non assegnate alle Università Agrarie e Aree non gravate da uso civico, art.11 della L.R. n.24/1998.**

(c.f.r. Certific. di Destinazione Urbanistica del 23/11/2023 - allegato n°13.)

RISPOSTA AL QUESITO N°17
SPESE ANNUE

Non ci sono spese fisse di manutenzione e gestione condominiale. Il fabbricato si sviluppa su piano terra e piano sottostada. **Nell'eventualità si dovessero eseguire dei lavori di manutenzione alle facciate e al tetto e altre parti comuni, le spese saranno decise e divise su accordo dei proprietari.**

RISPOSTA AL QUESITO N°18
VENDITA DEI BENI IN UNO O PIU' LOTTI

Il bene è vendibile in un unico lotto.

RISPOSTA AL QUESITO N°19
INDICAZIONE DELLE QUOTE DI PROPRIETA' - REGIME PATRIMONIALE

L'immobile è di piena ed esclusiva proprietà del debitore quindi **la quota di proprietà è 1/1**. Si procederà alla stima dell'intero e si esprime compiutamente il giudizio di indivisibilità: **l'appartamento non è divisibile.**

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpc73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@architworldpec.it

RISPOSTA AL QUESITO N°20
**DISPONIBILITA' DEI BENI - VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI CONTRATTI
DI LOCAZIONE, NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO**

Dagli accertamenti diretti e richiesti dal sottoscritto presso l'Agenzia delle Entrate, si è avuta conferma che sul bene pignorato non risultano registrati contratti di locazione intestati al debitore in qualità di locatore.

(c.f.r. Verifica contratto di locazione del 25/07/2023 allegato n°15.)

RISPOSTA AL QUESITO N°21
**VALORE LOCATIVO DEL BENE PIGNORATO SE NON OCCUPATO DAL
DEBITORE O COSTITUISCA SECONDA CASA**

Il C.T.U. viste e analizzate le caratteristiche del bene, le dimensioni e le altezze degli ambienti, la situazione urbanistica, le potenzialità del mercato immobiliare della zona, i dati delle quotazioni immobiliari OMI dell' anno 2023 primo semestre per abitazioni stato conservativo normale, ha concluso che il valore locativo per il singolo bene in oggetto possa essere di circa **€. 208,00 mensili**. All'anno il prezzo della locazione sarà:

€.208,00 x 12 rate mensili = €. 2.496,00 annuali

RISPOSTA AL QUESITO N°22
**VERIFICA ESISTENZA DI EVENTUALI PROVVEDIMENTI DI ASSEGNAZIONE ,
NEL CASO DI IMMOBILE OCCUPATO**

Per il bene il caso non ricorre.

RISPOSTA AL QUESITO N°23
**ESISTENZA DI VINCOLI, ARTISTICI, STORICI, ALBERGHIERI, CONDOMINIALI,
DEMANIALI, USI CIVICI. EVENTUALI AFFRANCAZIONI O RISCATTI.**

Visto il P.T.P.R. approvato con Delibera del Consiglio Regionale del Lazio n.5 del 21.04.2021 pubblicata sul B.U.R. del Lazio n.56 del 10.06.2021, il terreno dove è ubicato il bene esecutato è sottoposto ai seguenti vincoli:

SISTEMI ED AMBITI DEL PESAGGIO

- Paesaggio Centri e Nuclei Storici con fascia di rispetto, art.30 del P.T.P.R.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

- Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

BENI PAESAGGISTICI

- Insedimenti urbani storici e relativa fascia di rispetto di 150 metri, art.44 norme PTPR.
- Protezione dei corsi delle acque pubbliche, art.36 norme PTPR.

BENI DEL PATRIMONIO NATURALE E CULTURALE

- Pascoli, rocce, aree nude, carta dell'uso del suolo del 1999.

(c.f.r. Certificazione di Destinazione Urbanistica del 23.11.2023 - allegato n°. 13)

RISPOSTA AL QUESITO N°24 **VALORE DI MERCATO DEI BENI** **ACQUISIZIONE DATI METRICI**

Sulla base di tutte le considerazioni precedentemente esposte, con l'ausilio delle attuali quotazioni immobiliari, così come pubblicate e riscontrabili su editoria, riviste e agenzie di settore, il sottoscritto esprime la seguente valutazione complessiva:

VALORE IMMOBILE

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Normali le condizioni dell'intera struttura nei suoi elementi portanti e sufficienti le condizioni degli interni.

VALUTAZIONE

Arch. Giancarlo Pesci
 cell. 3475428617 - tel. 0761872189
 Email: archgip73@gmail.com
 Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

| <u>Comune Bassano Romano (VT)</u> | <u>Superficie Commerciale</u> | <u>Valore Totale</u> | <u>Valore Quota Pignorata 1/1 proprietà di *****</u> |
|---|-----------------------------------|----------------------|--|
| Abitazione di tipo economico (cat. A/3) classe 2, consistenza 5 vani, piano T – S1, Sup. tot. 107 mq. Tot. escluse aree scoperte 107 mq. In via Mariano Buratti n.24, fg. 7 , part. 273 sub. 16 . | Mq. 92,32 | €. 28.350,00 | Totale = €. 28.350,00 (ventottomilatrecentocinquanta/00) |

Bassano Romano (VT)
Via Mariano Buratti n.24

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO

Per quanto riguarda la stima dell'immobile in esame si considera la Quotazione della Camera di Commercio 1° semestre 2023

Valore di mercato

425,00 €/mq. - 525,00 €/mq.

Abitazioni in buono stato abitabili

Stima

Considerando un valore di mercato minimo di 425,00 €/mq. e massimo di 525,00 €/mq. facendo la media tra i due valori si ottiene:

Valore di mercato medio $(425,00 \text{ €/mq.} + 525,00 \text{ €/mq.}) / 2 = \underline{475,00 \text{ €/mq.}}$

Applico il coefficiente correttivo al Valore di Mercato dell'immobile per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto pari al 10% e si ottiene:

Valore di mercato unitario $\text{€/mq. } 475 \times 0,90 = \text{€/mq. } \underline{427,5}$

Calcolo delle superfici ragguagliate

piano terra

superficie commerciale, comprendente soggiorno, bagno, angolo cottura pari a mq. 27,9 oltre a mq. 20,00 calpestabili di cantina.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldspec.it

coefficiente cantina : 0,20 in rapporto alla superficie.

- **Cantina**
coefficiente di riduzione 0,20
(mq. 20,00 x 0,20)= mq. 4
mq. commerciali (mq. 44,16 + mq. 4)= **mq. 48,16**

piano S1

superficie commerciale, comprendente disimpegno di accesso, disimpegno, camera da letto matrimoniale, camera da letto.

mq. commerciali mq. 44,16

Riepilogo somma dei mq. commerciali:

| | |
|--------------------------------------|------------------------------|
| piano terra | = mq. 48,16 + |
| piano S1 | = mq. 44,16 = |
| <hr/> | |
| superficie commerciale totale | tot. <u>mq. 92,32</u> |

Spese da detrarre per la sanatoria delle difformità riscontrate:

| | |
|--|---------------|
| Lavori di ristrutturazione in assenza di titolo edilizio autorizzativo – Condono Edilizio n. 30 – Legge n. 326/2003 non rilasciato per incompleta documentazione. Oneri concessori | 2.000,00 €. + |
| Oblazione | 4.000,00 €. + |
| Autorizzazione in sanatoria ai sensi dell' art.61 del D.P.R. 380/2001 | |
| Costi per l'istruttoria e presentazione del progetto | 120,90 €. + |
| Valutazione della sicurezza di una struttura esistente | |
| Relazione strutturale | 1.250,00 €. + |
| Progetto strutturale, relazione sui materiali | 1.500,00 €. + |
| Collaudo statico | 600,00 €. + |
| Pratica per il rilascio del certificato di agibilità | 1.200,00 €. + |
| Aggiornamento catastale + onorario del tecnico | 450,00 €. = |

Totale Valore:

Arrotondato a **11.120,00 €.**
Valore di mercato del bene (92,32 mq.x 427,5 €/mq.)= 39.466,8 €.

Valore finale del bene (39.466,8 €. - 11.120,00 €.) = €. 28.346,8
Arrotond. €. 28.350,00

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Totale Valore **€. 28.350,00**

RISPOSTA AL QUESITO N°25 **CRITERIO DI STIMA**

Si premette che il sottoscritto, nel determinare il valore di mercato dei beni, per risalire alla definizione del prezzo base d'asta, ha tenuto conto, non solo della comparazione tra il bene oggetto di stima ed altri beni di analoghe caratteristiche, sia intrinseche che estrinseche, oggetto di scambi recenti e di cui noti i prezzi di vendita ma ha valutato anche parametri diversi, eventualmente o meno pregiudizievoli/favorevoli, quantificati con procedimento sintetico.

L'unità di misura adottata è stata il mq e il parametro di valutazione scelto, la superficie commerciale, calcolata al netto dei muri perimetrali, inclusi i tramezzi interni.

La valutazione espressa in risposta al quesito n° 24, è risultata quale **media ragionata**, sulla base dei criteri sopra esposti, rispetto ai risultati desunti applicando criteri oggettivi proposti da diverse **fonti ufficiali**, quali in particolare:

- ✓ Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate - 1° semestre dal 2023
- ✓ Prezziari immobiliari -Borsino
- ✓ Camera di commercio immobiliare di Viterbo
- ✓ Operatori del settore di zona

RISPOSTA AL QUESITO N°26 **PROSPETTIVE DI UTILE COLLOCAMENTO DEL BENE SUL MERCATO**

Il bene è in sufficiente stato conservativo, si trova in un contesto urbano e dotato di tutti i servizi, infrastrutturali pubblici e comunali (fognature, acqua, luce). Posto nel centro storico di Bassano Romano in via Mariano Buratti che conduce da un lato al Palazzo Giustiniani Odescalchi, punto di visite turistiche guidate e dall'altro lato della via si trova il Parco, a piedi o in auto sono facilmente raggiungibili i punti e i servizi più importanti del paese. Risulta appetibile sul mercato immobiliare da coppie giovani senza figli o single, poiché gli ambienti interni dell'abitazione mantengono uno schema planimetrico vincolato alla struttura del passato, con altezze e superfici fuori norma e non adatto ad anziani e a chi presenta una disabilità.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archirworldpec.it

RISPOSTA AL QUESITO N°27
INADEGUATEZZA CANONE LOCATIVO (ex art 2923, comma 3 C.C.)

Quesito negativo in quanto l'immobile non è locato.

RISPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DEL G.E. NN°28-29-30-31-32-33-34
**INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE
E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA
PCT – E VERSIONE PRIVACY – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – QUADRO
SINOTTICO – ALLEGATI**

Come richiesto dal G.E., entro i 30 gg antecedenti l'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 del c.p.c. il sottoscritto ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori precedenti o intervenuti, al debitore, ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg. prima della predetta udienza, per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.08 (G.U.n.47 del 25.2.08), sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 28.02.2024, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, dell'intero compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano, come richiesto:

- la planimetria catastale del bene
- le visure storiche e attuali, le schede catastali e ipotecarie
- Copia dei documenti urbanistici
- Copia dei verbali d'accesso
- Visure ipotecarie aggiornate (trascrizioni + iscrizioni)
- Copia atto di provenienza
- Quadro sinottico in triplice copia
- Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

Arch. Giancarlo Pesci
cell. 3475428617 - tel. 0761872189
Email: archgpp73@gmail.com
Pec: giancarlo.pesci@archiworldpec.it

Le operazioni peritali in situ, sono state espletate dal sottoscritto, regolarmente accordata la data delle stesse. Di tali operazioni si dava atto nell'apposito verbale di sopralluogo da cui desumibili tutte le verifiche e le formalità espletate.

allegati alla presente CTU:

- allegato n° 1 Verbale primo accesso del 08.09.2023,
Verbale secondo accesso del 06.10.2023
Verbale terzo accesso del 10.11.2023**
- allegato n° 2 Rilievo fotografico del 10.11.2023**
- allegato n° 3 Ispezione ipotecaria n° VT 31898/3 del 2023**
- allegato n° 4 Visure e schede catastali**
- allegato n° 5 Atto Not. *****del 30/09/2009, Rep. 1903/1350**
- allegato n° 6 Atto Not. *****del 04/07/2006, Rep. 114390**
- allegato n° 7 Atto Not. *****del 01/10/2004, Rep. 4582/2822**
- allegato n° 8 Atto Not. *****del 04.02.1970, Rep. 6452**
- allegato n° 9 Estratto Atto di matrimonio del 23-08-2023**
- allegato n° 10 *****Certificato di Residenza Storico**
- allegato n° 11 Cert. stato di famiglia**
- allegato n° 12 Rilievo architettonico del 10.11.2023**
- allegato n° 13 Certificato di Destinazione Urbanistica - Usi Civici**
- allegato n° 14 Planimetria del 15-10-1993**
- allegato n° 15 Verifica locazioni e.i. 216-2022**

Tanto si doveva, in evasione al mandato ricevuto,
Viterbo 09.02.2024

In fede
Il C.T.U
Arch. Giancarlo Pesci